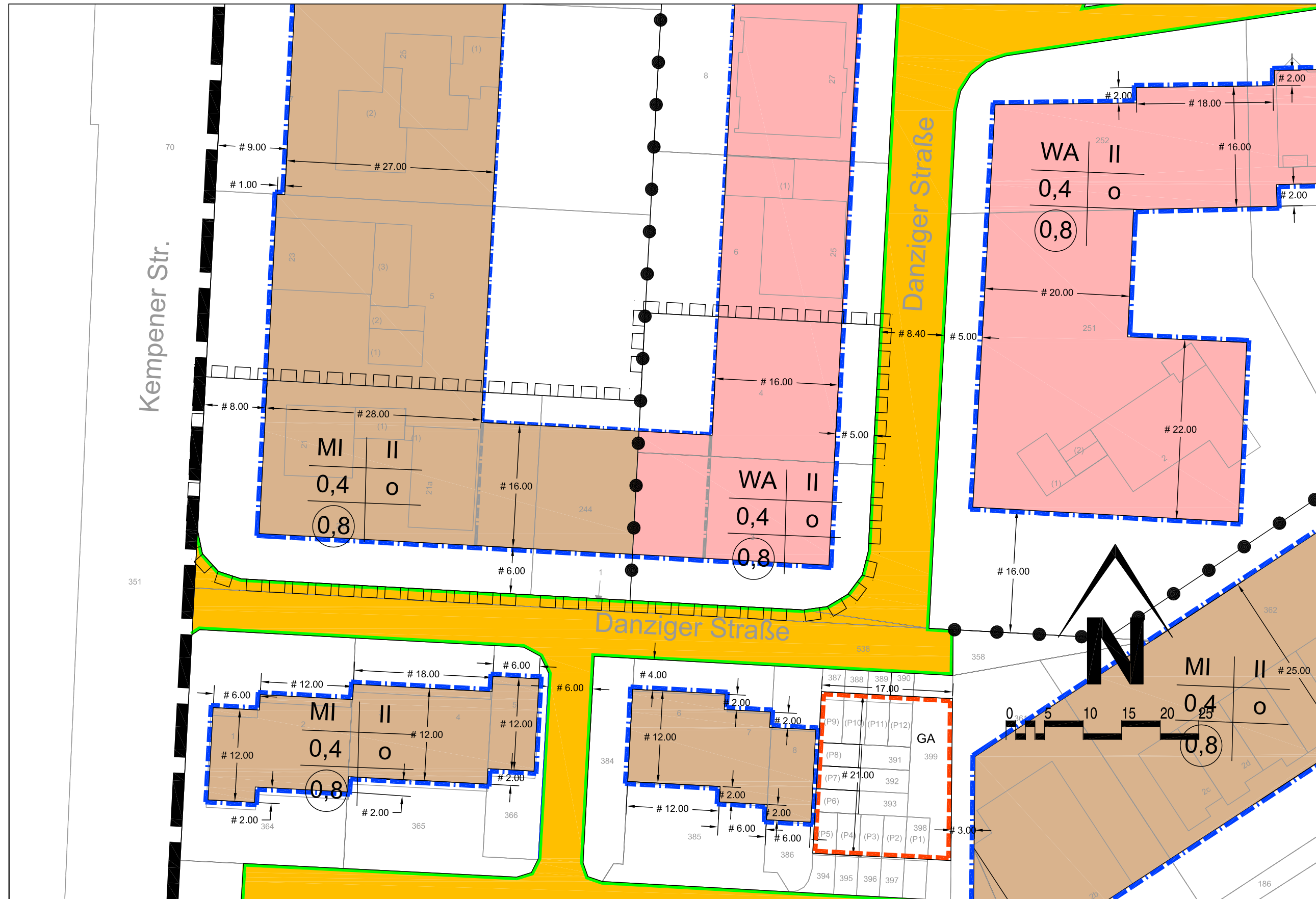




STADT HEINSBERG

6. Änderung Bebauungsplan Nr.18 "Heinsberg - Kempener Straße / Unterbrucher Straße"



Zeichnerische Festsetzungen				
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO o Offene Bauweise Baugrenze Baugrenze alt	4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	8. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB GA Flächen Garagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Textliche Festsetzungen		Verfahrensdaten	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind unzulässig. 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 1,30 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt. 3. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) Garagen sind unmittelbar an den Erschließungsflächen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Bautiefe bis 5,00 m hinter der rückwertigen Baugrenze zulässig. Zu den seitlichen Erschließungsflächen sind Garagen nur zulässig, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1,00 m beträgt und innerhalb dieses Abstandes eine Begrünung erfolgt. 4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW) Dachneigung I-geschossige Gebäude: Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Drempel (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 0,80m nicht übersteigen. II-geschossige Gebäude: Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis zu 30° zulässig. Drempel (Kniestöcke) sind hierbei unzulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Vollgeschoss ist eine Dachneigung bis zu 45° zulässig. Drempel (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Einfriedungen Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.		1. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg-Kempener Straße / Unterbrucher Straße“- im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am beschlossen. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg-Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden. Heinsberg, den Der Bürgermeister Dieder Ausfertigung: Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg-Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB am als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Heinsberg, den Der Bürgermeister Dieder Die Flurkarte basiert auf einem Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Heinsberg vom Mai 2016. _____, den _____ Landrat des Kreises Heinsberg Vermessungs- und Katasteramt	
Hinweise Kampfmittel Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, diesen Bereich vor Baubeginn auf Kampfmittel überprüfen zu lassen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte ein Ortstermin mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt werden. Hierzu ist ebenfalls der Antrag auf Kampfmittelbeseitigung zu verwenden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Bodendenkmalpflege Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhoferstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.		2. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg-Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht. 3. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am beschlossen. 4. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. 5. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am über die Anregungen und Bedenken beschlossen. 6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg-Kempener Straße / Unterbrucher Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB am als Satzung beschlossen. Heinsberg, den Der Bürgermeister Dieder → #5,00 ← Parallelmaß → 5,00 ← Längenmaß	
Übersicht 		Rechtsgrundlage Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).	
STADT HEINSBERG 6. Änderung Bebauungsplan Nr.18 "Heinsberg - Kempener Straße / Unterbrucher Straße"		Z-NR.: PM-B-16-43-BP-05 BEARBEITET: Schütt	
MASSTAB: 1 : 500		STAND: 07.09.2016	
GEZEICHNET: Nelis			